

# Commune de LAGOS



## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

### 3- RÈGLEMENT

---

Annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 9 octobre 2012  
approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Modifié par procédure de modification simplifiée le 26 janvier 2016

---



Agence Publique de Gestion Locale -Service d'Urbanisme Intercommunal  
Maison des Communes – rue Auguste Renoir – CS40609 - 64006 PAU CEDEX  
Téléphone 05.59.90.18.28 -----Télécopie 05.59.84.59.47

## Table des matières

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES .....</b>	<b>7</b>
CHAPITRE I - ZONE UA .....	8
CHAPITRE II - ZONE UB .....	13
CHAPITRE III - ZONE UY .....	17
CHAPITRE IV - ZONE 1AU .....	20
CHAPITRE V - ZONE 2AU .....	24
CHAPITRE VI - ZONE A .....	25
CHAPITRE VII - ZONE N .....	28

# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

## **ARTICLE I – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LAGOS.

## **ARTICLE II – PORTEE RELATIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

- 1. Indépendamment des dispositions du présent PLU, les dispositions suivantes du règlement national d'urbanisme contenues dans le code de l'urbanisme demeurent applicables sur le territoire communal :**

**Article R. 111-2 du code de l'urbanisme (dans sa version antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2016) portant sur la salubrité et la sécurité publique :**

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

**Article R. 111-4 du code de l'urbanisme (dans sa version antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2016) portant sur les sites ou les vestiges archéologiques :**

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

**Article R. 111-15 du code de l'urbanisme (dans sa version antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2016) portant sur la protection de l'environnement :**

"Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."

**Article R. 111-21 du code de l'urbanisme (dans sa version antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2016) portant sur la protection des sites et des paysages :**

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

- 2. D'autres dispositions du code de l'urbanisme demeurent également applicables sur le territoire communal, parmi lesquelles :**

**Article L. 111-13 du Code de l'urbanisme portant sur l'accès à certaines voies :**

"Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques."

Les dispositions applicables aux dites voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des décrets en Conseil d'Etat."

**Article L. 111-15 du Code de l'urbanisme portant sur la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre :**

"Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement."

**Article L. 111-23 du Code de l'urbanisme portant sur la restauration de bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial :**

"La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11,

lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment."

**Article L. 151-33 du Code de l'urbanisme portant sur le stationnement :**

"Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. "

**Article L. 421-5 du Code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, installations et travaux qui sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme :**

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) De leur très faible importance ;
- b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;
- c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;
- d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.

**Article L. 421-6 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, travaux et démolitions soumis à une autorisation :**

"Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites."

**Article L. 421-7 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, et travaux soumis à une déclaration préalable :**

"Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies."

**Article L. 421-8 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, et travaux dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme :**

"A l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6."

**Article R. 442-24 du code de l'urbanisme portant sur la caducité des règles d'urbanisme spécifique des lotissements :**

"Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur aura pour effet de rendre caduques les règles d'urbanisme spécifiques à des lotissements qui ont été approuvées antérieurement au 30 juin 1986, les colotis sont informés, au moment de l'enquête publique, que ces règles cesseront de s'appliquer en application de l'article L. 442-9 et de la possibilité qui leur est donnée par cet article de demander leur maintien en vigueur. Cette information est faite à l'initiative de l'autorité compétente en matière de permis d'aménager par voie d'affichage pendant deux mois à la mairie. "

**3. En outre, les annexes du présent PLU contiennent des dispositions susceptibles d'être prises en compte dans l'instruction des autorisations d'urbanisme, et en particulier les suivantes :**

- Les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation des sols ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain, ainsi que les périmètres des zones d'aménagement différé ;
- Les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir ;
- Les zones d'aménagement concerté.

**4. Les permis de construire, d'aménager, de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable peuvent tenir lieu de l'autorisation prévue par une autre législation que celle d'urbanisme, dispenser ou être subordonné à un accord prévu par une autre législation. Peuvent notamment être pris en considération les Codes suivants :**

- Le code général des collectivités territoriales,
- Le code rural et forestier,
- Le code de la santé publique et le règlement sanitaire départemental,
- Le code de l'environnement,
- Le code de la construction et de l'habitation,
- Le code du patrimoine.

### **ARTICLE III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

**1) Les différentes zones délimitées par les documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme (dans sa version antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2016) et pour lesquelles un règlement spécifique développé ci-après s'applique sont les suivantes :**

**Les zones urbaines**, dites zones U, sont des zones à caractère d'habitat, d'activités et de services. Il s'agit de secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- La **zone UA** qui délimite le cadre bâti de valeur patrimonial, avec un secteur spécifique **UAi** concerné par la zone verte du plan de prévention du risque d'inondation (PPRI).
- La **zone UB** qui délimite le cadre bâti ancien et récent à dominante pavillonnaire en extension du bourg à l'ouest et au nord.
- La **zone UY** qui délimite des terrains à vocation principale d'activités artisanales et industrielles.

**Les zones à urbaniser**, dites zones AU, comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, urbanisation qui peut être immédiate ou différée

- La **zone 1AU** qui délimite des terrains insuffisamment équipés affectés à l'urbanisation future organisée.
- La **zone 2AU** qui délimite des terrains non équipés et dont la périphérie directe n'est pas suffisamment équipée non plus.

**La zone agricole**, dite zones A, a vocation à accueillir les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un secteur spécifique **Ai** concerné par les zones orange et jaune du PPRI.

**La zone naturelle**, dite zone N, comprennent les secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment au point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces dit naturels.

On y recense également des secteurs spécifiques :

- Le **secteur Ni** correspond aux berges naturelles inondables du Lagoin
- Le **secteur Nh** correspond aux secteurs d'habitation isolés à l'est du Lagoin
- Le **secteur Ns** correspond aux équipements de sports et loisirs à l'est du Lagoin. Il comprend un sous-**secteur Nsi** concerné par la zone jaune du PPRI.

- 2) Le présent PLU fixe les emplacements réservés suivants, figurant aux documents graphiques et destinés à des voies et ouvrages publics, à des installations d'intérêt général ou à des espaces verts :

Liste des emplacements réservés		
Numéro	Objet	Bénéficiaire
1	Réalisation d'une aire de stationnement	Commune
2	Supprimé	
3	Création d'un équipement public	Commune
4	Aménagement d'une place	Commune
5	Création d'une voie publique	Commune
6	Création d'une voie publique	Commune
7	Création d'une voie publique	Commune
8	Élargissement d'une voie communale	Commune
9	Élargissement de la RD 212	Commune
10	Création d'une voie publique	Commune
11	Création d'une voie publique	Commune
12	Création d'une voie publique	Commune
13	Création d'une voie publique de liaisons douces	Commune
14	Création d'une voie publique	Commune
15	Création d'une voie publique	Commune
16	Élargissement d'une voie communale	Commune
17	Élargissement d'une voie communale	Commune
18	Élargissement d'une voie communale	Commune

#### **ARTICLE IV – ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

## CHAPITRE I - ZONE UA

La zone UA délimite le cadre bâti de valeur patrimonial, avec un secteur spécifique UA<sub>i</sub> concerné par la zone verte du plan de prévention du risque d'inondation (PPRI).

Rappels

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

### ▪ **ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les habitations légères de loisirs ;
- les entrepôts ;
- les constructions destinées à l'activité artisanale ;
- l'industrie ;
- les travaux, installations et aménagements suivants :
  - terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et parcs d'attraction ;
  - terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - affouillements et exhaussements de sols dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
  - installation d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage.

De plus, **dans le secteur UA<sub>i</sub>** sont interdites :

- les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'alinéa précédent à l'exception des affouillements et exhaussements de sol s'ils sont destinés à réduire les conséquences du risque inondation et liées à des aménagements hydrauliques
- les occupations et utilisations du sol interdites dans le cadre des dispositions applicables à la zone verte du Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU.

### ▪ **ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés :

- les constructions et installations à usage d'activités commerciale et hôtelière ainsi que les équipements collectifs à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat ou que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.
- les aires de jeux et de sports à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- les travaux de d'adaptation et de réfection effectués sur des constructions et installations à usage agricole existantes sur la zone à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- les constructions et installations agricoles nécessaires et liées à une activité existante à la date de l'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU et à conditions de ne pas générer de nuisance incompatible avec la proximité de l'habitat et de ne pas accueillir d'élevages.

De plus, **dans le secteur UA<sub>i</sub>**, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux dispositions du PPRI.

Dans l'ensemble de la zone UA, les constructions admises doivent être implantées à au moins 5 mètres des berges du Lagoin.

### ▪ **ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIE**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

En particulier, les caractéristiques des voies en impasse ouvertes au public doivent permettre aux véhicules de faire aisément un demi-tour.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### ▪ **ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS :**

#### **Eau potable**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

#### **Eaux usées**

Le dispositif d'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

A l'aval du projet, le débit et la qualité des eaux devront être identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Pour ce faire, le pétitionnaire réalisera à sa charge des dispositifs de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet. Ils doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

#### **Autres réseaux**

Pour toute nouvelle construction ou installation, les branchements doivent être enterrés jusqu'aux lignes de distribution publique.

Dans le cas de constructions implantées à l'alignement, les branchements doivent être enterrés ou dissimulés en façade.

### ▪ **ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

▪ **ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 4 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Une implantation en retrait inférieur à 4 mètres ne peut être acceptée ou imposée uniquement dans les cas suivants :

- la configuration du terrain rend impossible l'implantation des constructions à l'alignement,
- la parcelle est bordée d'au moins deux voies et emprises publiques,
- les constructions, par leur configuration, présenteraient un risque pour la sécurité des usagers des voies, notamment aux intersections,
- l'extension des constructions implantées à moins de 4 mètres d'une voie ou emprise publique à la date d'approbation du présent PLU.

En cas de retrait, une clôture conforme aux dispositions de l'article 11 doit être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques le long de la parcelle. Une clôture de ce type prolongera aussi les constructions implantées à l'alignement.

Les annexes, les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées à la limite de la voie sans contrainte spécifique ou en retrait.

Ces dispositions sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

▪ **ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de 3 mètres minimum.

Un retrait moindre pourra être autorisée pour :

- les annexes de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m ;
- l'extension des constructions déjà implantées à moins de 3 mètres de la limite séparative à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions techniques d'intérêt collectif.

Ces dispositions sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

▪ **ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

▪ **ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur UA<sub>i</sub>, l'emprise au sol des constructions doit être conforme aux prescriptions du règlement du PPRI.

▪ **ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions correspond à la distance mesurée verticalement entre le faîtage et le sol naturel avant les éventuels affouillements-exhaussements nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, elle peut présenter une hauteur supérieure à celle résultant de l'alinéa précédent sans toutefois dépasser celle du bâtiment d'origine.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 6 mètres.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les

équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

#### ▪ **ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR**

##### **Toitures**

Les toitures des constructions doivent être réalisées en ardoise ou matériau d'aspect similaire, à dominante noire ou grise. Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture peut être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

La pente des toitures doit être de 80% minimum. Toutefois, les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels et les parties secondaires des bâtiments peuvent présenter une pente de toiture minimale de 50%.

Un aspect des constructions différent de celui résultant des deux alinéas précédents est autorisé pour les vérandas, les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol (abris de jardin,...) et pour les équipements d'intérêt collectif ou les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

Les ouvertures en toiture de type châssis ouvrant ou fixe seront intégrées dans la pente du toit et sans débordement, ou en lucarnes.

Les panneaux solaires en toiture ne seront pas installés en saillie mais intégrés à la pente du toit, un léger débord étant autorisé s'il est dans la pente du toit. Ils doivent être réalisés dans le même matériau que la toiture, et de la même couleur (ardoises photovoltaïques ou matériaux d'aspect similaire).

##### **Façades**

Les murs des constructions doivent être couverts d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment.

Un aspect des constructions différent de celui résultant des deux alinéas précédents est autorisé pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol (abris de jardin,...) sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, devront être repris le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

##### **Ouvertures**

Lorsque les ouvertures sont visibles depuis l'espace public, elles doivent être plus hautes que larges, hormis dans le cas de vitrines commerciales, de portes de garage ou de porches.

Un aspect des constructions différent est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif ou les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol (abris de jardin,...) sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

##### **Clôtures**

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la clôture doit être constituée d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, et éventuellement surmonté d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade. La hauteur de la partie maçonnée doit être comprise entre 0,60 mètre et 1,20 m.

En limite séparative, la clôture peut aussi être constituée d'un grillage ou d'une palissade.

La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2 mètres. Cette règle n'est pas applicable dans le cas d'équipements d'intérêt collectif ou de constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

De plus, **dans le secteur UAi**, les clôtures doivent être conformes au règlement du PPRI.

##### **Eléments d'ornementation d'intérêt patrimonial**

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouche surmontant une ouverture, ferronneries de façade ou de clôture, piles de portail) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

▪ **ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, en raison des besoins en aires de stationnement, il est de nature à rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques.

En particulier, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

De plus, **dans le secteur UA<sub>i</sub>**, les aires de stationnement ouvertes au public doivent être conformes au règlement du PPRI.

▪ **ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Non réglementé

▪ **ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE II - ZONE UB

La zone UB délimite le cadre bâti ancien et récent à dominante pavillonnaire, en extension du bourg, à l'ouest.

Rappel :

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

### ▪ **ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations et bâtiments agricoles à l'exception des travaux d'adaptation et de réfection exécutés sur des constructions existantes (notamment pour la mise aux normes des bâtiments) ;
- l'industrie ;
- les travaux, installations et aménagements suivants :
  - terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisir et les parcs d'attraction ;
  - les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - les affouillements et exhaussements de sols dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

### ▪ **ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les installations et bâtiments d'activités commerciale, artisanale et hôtelière ainsi que les équipements collectifs sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat ou que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

Les aires de jeux et de sports sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale présente sur le terrain.

Les constructions qui ne sont pas interdites sont admises à condition d'être implantées à au moins 5 mètres des berges du Lagon.

### ▪ **ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIE**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

En particulier, les caractéristiques des voies en impasse ouvertes au public doivent permettre aux véhicules de faire aisément un demi-tour.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

▪ **ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS.**

**Eau potable**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

**Eaux usées**

Le dispositif d'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur.

**Eaux pluviales**

A l'aval du projet, le débit et la qualité des eaux devront être identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Pour ce faire, le pétitionnaire réalisera à sa charge des dispositifs de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet. Ils doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

**Autres réseaux**

Pour toute nouvelle construction ou installation, les branchements doivent être enterrés jusqu'aux lignes de distribution publique.

▪ **ARTICLE UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

▪ **ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Une implantation différente de celle prévue à l'alinéa précédent pourra être autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour :

- l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie à la date d'approbation du PLU ;
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des considérations techniques le justifient ;
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m ;
- les annexes (hors piscine) dont la surface de plancher cumulée est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et dont la hauteur ne dépasse pas 2.50 m.

Ces dispositions sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

▪ **ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Un retrait moindre pourra être autorisée pour :

- les annexes de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m ;
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions déjà implantées à une distance moindre de la limite séparative à la date d'approbation du PLU.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

▪ **ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

▪ **ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments (y compris les bâtiments annexes) ne peut dépasser 40 % de la superficie du terrain.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

▪ **ARTICLE UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions correspond à la distance mesurée verticalement entre le faîtiage et le sol naturel avant les éventuels affouillements-exhaussements nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, elle peut présenter une hauteur supérieure à celle résultant de l'alinéa précédent sans toutefois dépasser celle du bâtiment d'origine.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 6 mètres.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

▪ **ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR :**

**Toitures**

Les toitures des constructions doivent être réalisées en ardoise ou matériau d'aspect similaire ou en tuile noire ou brune. Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture peut être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

La pente des toitures doit être de 70 % minimum. Toutefois, les bas de pente (correspondant aux coyaux traditionnels) et les parties secondaires des bâtiments peuvent présenter une pente de toiture minimale de 50 %.

Un aspect des constructions différent de celui résultant des deux alinéas précédents est autorisé pour les vérandas, les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol (abris de jardin,...) et pour les équipements d'intérêt collectif ou les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

Les panneaux solaires en toiture ne sont pas installés en saillie mais intégrés à la pente du toit, un léger débord étant autorisé s'il est dans la pente du toit. Les bordures des panneaux solaires doivent être de la même couleur que la toiture.

## **Façades**

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois...).

Un aspect des constructions différent de celui résultant des deux alinéas précédents est autorisé pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol (abris de jardin,...) sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, devront être repris le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

## **Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes présentant une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage bois ou de clins en bois de teinte naturelle

## **Clôtures**

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la clôture doit être constituée d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, et éventuellement surmonté d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade. La hauteur de la partie maçonnée doit être comprise entre 0,60 mètre et 1,20 m.

La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2 mètres. Cette règle n'est pas applicable dans le cas d'équipements d'intérêt collectif ou de constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

## **Eléments d'ornementation d'intérêt patrimonial**

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouche surmontant une ouverture, ferronneries de façade ou de clôture, piles de portail, murs en galet) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

### ▪ **ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé deux emplacements pour chaque logement. La 2ème place pourra être située à l'extérieur du portail d'accès si l'implantation de celui-ci, en retrait de l'emprise routière, le permet et si l'entrée et la sortie de l'aménagement prévu n'occasionnent pas de gêne pour la circulation.

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

### ▪ **ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

Non réglementé

### ▪ **ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **CHAPITRE III - ZONE UY**

La zone UY délimite des terrains à vocation principale d'activités artisanales et industrielle au sud-ouest du village.

Rappel :

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

### **ARTICLE UY1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions et installations sont interdites à l'exception de celles visées à l'article UY2

### **ARTICLE UY2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées les installations et bâtiments d'activités industrielles, artisanales, d'hôtellerie, de bureaux ou d'entrepôts à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Sont autorisées les constructions et installations suivantes, à condition d'être directement liées à une activité commerciale ou artisanale présente sur le terrain :

- les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le fonctionnement des bâtiments d'activités ou d'entrepôt sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au volume de ces bâtiments ou réalisés en extension.
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;

### **ARTICLE UY3 : ACCES ET VOIRIE**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### **ARTICLE UY4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Eau potable**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

#### **Eaux usées**

Le dispositif d'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

A l'aval du projet, le débit et la qualité des eaux devront être identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Pour ce faire, le pétitionnaire réalisera à sa charge des dispositifs de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet. Ils doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des

ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

#### **Autres réseaux**

Pour toute nouvelle construction ou installation, les branchements doivent être enterrés jusqu'aux lignes de distribution publique.

#### ▪ **ARTICLE UY5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### ▪ **ARTICLE UY6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations doivent être implantées en retrait d'au moins à 5 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies privées et publiques, existantes ou projetées.

Les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées en limite de la voie ou en retrait.

Ces dispositions sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

#### ▪ **ARTICLE UY7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Un retrait moindre pourra être autorisé pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics s'ils n'occasionnent pas de gêne pour le voisinage.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

#### ▪ **ARTICLE UY8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

#### ▪ **ARTICLE UY9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

#### ▪ **ARTICLE UY10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions correspond à la distance mesurée verticalement entre le faîtage et le sol naturel avant les éventuels affouillements-exhaussements nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services collectifs, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité

#### ▪ **ARTICLE UY11 : ASPECT EXTERIEUR**

#### **Toitures**

Différentes pentes de toiture et matériaux de couverture sont autorisés, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances. Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères.

Les panneaux solaires en toiture ne sont pas installés en saillie mais intégrés à la pente du toit, un léger

débord étant autorisé s'il est dans la pente du toit. Les bordures des panneaux doivent être de la même couleur que la toiture.

### **Couleurs**

Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois par construction soit dans le même ton, soit complémentaire afin de préserver une harmonie.

### **Clôtures**

Les clôtures doivent répondre aux conditions suivantes :

#### **a) Clôtures sur emprises et voies publiques**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles existent, elles sont composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis ; elles peuvent comprendre un soubassement maçonné dont la hauteur n'excède pas 0,30 m.

La hauteur totale (soubassement + clôture) mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol ne doit pas excéder 2 mètres.

A l'entrée de chaque lot, un muret doit être réalisé pour intégrer les coffrets de branchements électricité, gaz, téléphone le cas échéant, une boîte aux lettres ainsi qu'une enseigne de dimension maximum 20 cm x 80 cm.

Les portails sont réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur est identique à la hauteur de clôture choisie.

#### **b) Clôtures sur limites séparatives**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois lorsqu'elles existent, elles sont obligatoirement composées de grillages ou treillages métalliques plastifiés sur poteaux ou profils en fer T et U ; les poteaux en bois ou béton sont interdits. Elles peuvent comprendre un soubassement maçonné dont la hauteur n'excèdera pas 0,30 m.

La hauteur totale (soubassement + clôture) mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol ne doit pas excéder 2 mètres.

#### ▪ **ARTICLE UY12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

L'implantation d'une nouvelle activité ou d'un équipement d'intérêt collectif doit être accompagnée de la création d'une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

#### ▪ **ARTICLE UY13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.**

Des plantations peuvent être imposées pour les espaces non bâtis, notamment pour les dépôts de matériaux à l'air libre, en limite séparative et de voie.

Des plantations sont imposées, pour les parcs de stationnement, avec un minimum d'un arbre de haute tige pour 6 places de véhicule léger.

#### ▪ **ARTICLE UY14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE IV - ZONE 1AU

La zone 1AU délimite des terrains insuffisamment équipés affectés à l'urbanisation future.

Rappel :

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

### ▪ **ARTICLES 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à destination industrielle, artisanale et agricole ;
- les entrepôts

De plus, sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants ;

- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs et parcs d'attractions ;
- les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage.

### ▪ **ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations ou utilisations du sol non visées à l'article 1AU1 sont autorisées sous réserve que les équipements soient suffisants et à conditions de ne pas empêcher ou rendre plus onéreuse la réalisation des orientations d'aménagement prévues.

### ▪ **ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE :**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

En particulier, les caractéristiques des voies en impasse ouvertes au public doivent permettre aux véhicules de faire aisément un demi-tour. Les voies en impasse ne peuvent dépasser une longueur de 80 m, mesurée à l'axe de la voie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### ▪ **ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS :**

#### **Eau potable**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

#### **Eaux usées**

Le dispositif d'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur.

## **Eaux pluviales**

A l'aval du projet, le débit et la qualité des eaux devront être identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Pour ce faire, le pétitionnaire réalisera à sa charge des dispositifs de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet. Ils doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

## **Autres réseaux**

Pour toute nouvelle construction ou installation, les branchements doivent être enterrés jusqu'aux lignes de distribution publique.

### ▪ **ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

### ▪ **ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Une implantation différente de celle prévue à l'alinéa précédent pourra être autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour :

- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des considérations techniques le justifient.
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m.
- les annexes (hors piscine) dont la surface de plancher cumulée est inférieure à 50 m<sup>2</sup> et dont la hauteur ne dépasse pas 2.50 m.
- l'extension des constructions implantée à une distance inférieure à la date d'approbation du PLU.

Ces dispositions sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### ▪ **ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait minimum de 3 mètres.

Un dépassement maximal de un mètre est autorisé après application de l'alinéa précédent si la construction présente son pignon face à la limite séparative

Un retrait moindre pourra être autorisée pour :

- les annexes de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m ;
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions implantées à une distance inférieure à la date d'approbation du PLU.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le

cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

▪ **ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

▪ **ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions et installations ne peut dépasser 50 % de la superficie du terrain.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

▪ **ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions correspond à la distance mesurée verticalement entre le faîtage et le sol naturel avant les éventuels affouillements-exhaussements nécessaires à la réalisation du projet. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 6 mètres.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

▪ **ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR :**

**Toitures**

Les toitures des constructions doivent être réalisées en ardoise ou matériau d'aspect similaire ou en tuile noire ou brune.

La pente des toitures doit être de 70 % minimum. Toutefois, les bas de pente (correspondant aux coyaux traditionnels) et les parties secondaires des bâtiments peuvent présenter une pente de toiture minimale de 50 %.

Un aspect des constructions différent de celui résultant des deux alinéas précédents est autorisé pour les vérandas, les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol (abris de jardin,...) et pour les équipements d'intérêt collectif ou les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

Les panneaux solaires en toiture ne sont pas installés en saillie mais intégrés à la pente du toit, un léger débord étant autorisé s'il est dans la pente du toit. Les bordures des panneaux doivent être de la même couleur que la toiture.

**Façades**

Les façades doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois...).

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, devront être repris le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

Les annexes présentant une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure ou égale à 20m<sup>2</sup> sont traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

Un aspect des constructions différent de celui résultant des deux alinéas précédents est autorisé pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol (abris de jardin,...) sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

**Clôtures**

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la clôture doit être constituée d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, et éventuellement surmonté d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade. La hauteur de la partie maçonnée doit être comprise entre 0,60 mètre et 1,20 m.

En limites séparatives, la clôture peut aussi être constituée d'un grillage ou d'une palissade.

La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2 mètres. Cette règle n'est pas applicable dans le cas d'équipements d'intérêt collectif ou de constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

▪ **ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé deux emplacements pour chaque logement. La 2ème place pourra être située à l'extérieur du portail d'accès si l'implantation de celui-ci, en retrait de l'emprise routière, le permet et si l'entrée et la sortie de l'aménagement prévu n'occasionnent pas de gêne pour la circulation.

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

▪ **ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Dans les opérations à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 5 % de cette surface doivent être aménagés d'un seul tenant en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige.

▪ **ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE V - ZONE 2AU

La zone 2AU délimite des terrains insuffisamment équipés en périphérie destinés à l'urbanisation future à plus long terme.

Rappel :

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

▪ **ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

▪ **ARTICLE 2AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sous réserve d'être implantés à au moins 5 mètres des berges des cours d'eau.

▪ **ARTICLE 2AU3 : ACCES ET VOIRIE**

▪ Non réglementé

▪ **ARTICLE 2AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

▪ Non réglementé

▪ **ARTICLE 2AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

▪ **ARTICLE 2AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sont implantées en retrait ou à l'alignement par rapport aux voies et aux emprises publiques.

▪ **ARTICLE 2AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions sont implantées le long des limites séparatives ou en retrait.

▪ **ARTICLE 2AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

▪ Non réglementé

▪ **ARTICLE 2AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

▪ Non réglementé

▪ **ARTICLE 2AU10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

▪ Non réglementé

▪ **ARTICLE 2AU11 : ASPECT EXTERIEUR**

▪ Non réglementé

▪ **ARTICLE 2AU12: STATIONNEMENT DES VEHICULES**

▪ Non réglementé

▪ **ARTICLE 2AU13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

▪ Non réglementé

▪ **ARTICLE 2AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

▪ Sans objet.

## CHAPITRE VI - ZONE A

La zone A correspond aux espaces à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, avec un secteur spécifique Ai concerné par le plan de prévention du risque d'inondation du Lagoon.

Rappel :

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

### ▪ **ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article A 2 ;

### ▪ **ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés, sous réserve d'être implantés à au moins 5 mètres des berges des cours d'eau, sauf dans le cas de l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la berge (l'édifice existant indiquant alors le retrait minimal autorisé) ou pour des considérations techniques :

#### ▪ **dans l'ensemble de la zone :**

- les bâtiments et installations à caractère fonctionnel, y compris ceux relevant du règlement sanitaire départemental et ceux relevant de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole et à l'activité agricole,
- les installations de transformation de la production issue de l'exploitation et de vente sur place à condition qu'elles soient implantées à proximité du corps de ferme,
- les habitations de personnes à condition qu'elles exercent directement une activité effective de production végétale ou animale, que cela soit nécessaire à l'activité et que la construction soit située à proximité immédiate du corps de ferme (50 mètres maximum sauf pour des raisons techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques),
- les constructions et installations d'infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

#### ▪ **dans le secteur Ai**, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux dispositions du PPRI.

### ▪ **ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### ▪ **ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Eau potable**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

#### **Eaux usées**

Le dispositif d'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

A l'aval du projet, le débit et la qualité des eaux devront être identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Pour ce faire, le pétitionnaire réalisera à sa charge des dispositifs de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet. Ils doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

▪ **ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

▪ **ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations doivent s'implanter comme suit:

- en retrait d'au moins 10 mètres de la limite des voies départementales
- en retrait d'au moins 5 mètres de la limite des autres voies

Une implantation différente de celle résultant de l'alinéa précédent est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

▪ **ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations sont implantées le long de la limite séparative ou en retrait. .

▪ **ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

▪ **ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur Ai, l'emprise au sol des constructions doit être conforme au règlement du PPRI.

▪ **ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions correspond à la distance mesurée verticalement entre le faîtage et le sol naturel avant les éventuels affouillements-exhaussements nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, elle peut présenter une hauteur supérieure à celle résultant de l'alinéa précédent sans toutefois dépasser celle du bâtiment d'origine.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

▪ **ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR.**

**Toitures**

Les toitures des constructions doivent être réalisées en ardoise ou matériau d'aspect similaire (bac acier autorisé), à dominante noire ou grise. Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture peut être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

La pente de toiture du corps de bâtiment principal des habitations doit être d'au moins 80 %. Toutefois, les bas de pente (correspondant aux coyaux traditionnels) et les parties secondaires des bâtiments peuvent présenter une pente de toiture minimale de 50 %. La pente de toiture des constructions destinées à un autre usage doit être d'au moins 30%.

Un aspect des constructions différent de celui résultant des deux alinéas précédents est autorisé pour les vérandas, les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de Surface Hors Oeuvre Brute (abris de jardin) et pour les

équipements d'intérêt collectif ou les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les panneaux solaires en toiture ne seront pas installés en saillie mais intégrés à la pente du toit, un léger débord étant autorisé s'il est dans la pente du toit. Les bordures des panneaux solaires doivent être de la même couleur que la toiture.

### **Façades**

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois...).

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, devront être repris le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

### **Clôtures**

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2 mètres. Cette règle n'est pas applicable dans le cas d'équipements d'intérêt collectif ou de constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

De plus, **dans le secteur Ai**, les clôtures doivent être conformes au règlement du PPRI.

#### ▪ **ARTICLE A12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

De plus, **dans le secteur Ai**, les aires de stationnement ouvertes au public doivent être conformes au règlement du PPRI.

#### ▪ **ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement naturel (plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale favorisant l'insertion dans le site, notamment en constituant des continuités de boisements avec l'environnement).

De plus, **dans le secteur Ai**, les espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations doivent être conformes au règlement du PPRI.

#### **ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE VII - ZONE N

La zone N correspond aux espaces naturels à protéger en raison, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux.

Elle comprend un secteur Nh comportant déjà des constructions et où les constructions sont autorisées, un secteur Ns destiné aux équipements de sports et loisirs et un sous-secteur Nsi concerné par la zone jaune du PPRI du Lagon.

Rappel :

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

### ▪ **ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article N2.

### ▪ **ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés, sous réserve d'être implantés à au moins 5 mètres des berges des cours d'eau, sauf dans le cas de l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la berge (l'édifice existant indiquant alors le retrait minimal autorisé) ou pour des considérations techniques, si le niveau des équipements le permet et à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites :

#### ▪ **dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions et installations nécessaires aux activités pastorales et forestières ;
- Les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

#### ▪ **dans le secteur Ni**, ces occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition d'être conforme au règlement du PPRI.

#### ▪ **dans le secteur Nh** : les constructions d'habitation et leurs annexes accolées ou non ;

#### ▪ **dans le secteur Ns** :

- les aires de loisirs, de jeux et de sports à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- les constructions et installations directement liées à une activité de sport et loisirs.

#### ▪ **dans le secteur Nsi**, sont autorisées les occupations et utilisations du sol du secteur Ns à condition d'être conformes au règlement du PPRI.

### ▪ **ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### ▪ **ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS :**

#### **Eau potable**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

#### **Eaux usées**

Le dispositif d'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales**

A l'aval du projet, le débit et la qualité des eaux devront être identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Pour ce faire, le pétitionnaire réalisera à sa charge des dispositifs de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet. Ils doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

#### ▪ **ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### ▪ **ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur Nh**, les constructions et installations sont implantées à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques ou en retrait.

**Dans le secteur Nh** les constructions pourront être implantées soit à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques, soit en retrait de 3 mètres minimum.

Un dépassement maximal de un mètre est autorisé après application de l'alinéa précédent si la construction présente son pignon face à la limite séparative

Un retrait moindre pourra être autorisée pour :

- les annexes de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m ;
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions implantées à une distance inférieure à la date d'approbation du PLU.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

#### ▪ **ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur Nh**, les constructions et installations sont implantés le long de la limite séparative ou en retrait.

**Dans le secteur Nh**, les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait minimum de 3 mètres.

Un dépassement maximal de un mètre est autorisé après application de l'alinéa précédent si la construction présente son pignon face à la limite séparative

Un retrait moindre pourra être autorisée pour :

- les annexes de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m ;
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions située à une distance moindre des limites séparatives.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le

cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

▪ **ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

▪ **ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

▪ **ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions correspond à la distance mesurée verticalement entre le faîtage et le sol naturel avant les éventuels affouillements-exhaussements nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 10 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 6 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, elle peut présenter une hauteur supérieure à celle résultant de l'alinéa précédent sans toutefois dépasser celle du bâtiment d'origine.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

▪ **ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR :**

**Dans le secteur Nh :**

**Toitures**

Les toitures des constructions doivent être réalisées en ardoise ou matériau d'aspect similaire ou en tuile noire ou brune. Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture peut être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

La pente des toitures doit être de 70 % minimum. Toutefois, les bas de pente (correspondant aux coyaux traditionnels) et les parties secondaires des bâtiments peuvent présenter une pente de toiture minimale de 50 %.

Les bâtiments annexes seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage bois ou de clins en bois de teinte naturelle

Un aspect des constructions différent de celui résultant des deux alinéas précédents est autorisé pour les vérandas, les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (abris de jardin) et pour les équipements d'intérêt collectif ou les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les panneaux solaires en toiture ne seront pas installés en saillie mais intégrés à la pente du toit, un léger débord étant autorisé s'il est dans la pente du toit. Les bordures des panneaux doivent être de la même couleur que la toiture.

**Façades**

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois...).

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, devront être repris le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

**Clôtures**

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la clôture doit être constituée d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, et éventuellement surmonté d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade. La hauteur de la partie maçonnée doit être comprise entre 0,60 mètre et 1,20 m.

En limites séparatives, la clôture peut aussi être constituée d'un grillage ou d'une palissade.

La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2 mètres. Cette règle n'est pas applicable dans le cas d'équipements d'intérêt collectif ou de constructions ou installations techniques nécessaires au

fonctionnement des services publics si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

#### **Eléments d'ornementation d'intérêt patrimonial**

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouche surmontant une ouverture, ferronneries de façade ou de clôture, piles de portail) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

#### ▪ **ARTICLE N12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

De plus, **dans les secteurs Ni et Nsi**, les aires de stationnement ouvertes au public doivent être conformes au règlement du PPRI.

#### ▪ **ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement naturel (plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale favorisant l'insertion dans le site, notamment en constituant des continuités de boisements avec l'environnement).

De plus, **dans les secteurs Ni et Nsi**, les espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations doivent être conformes au règlement du PPRI.

#### **ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.